

GEMEENTE PAPENDRECHT

Handboek Nieuwland
Beeldkwaliteitsplan

INHOUD	
BEGRIPSBEPALINGEN	5
1. INLEIDING	7
2. BESCHRIJVING VAN DE PROCEDURE	9
3. ALGEMENE RICHTLIJNEN VOOR HET HELE GEBIED	13
4. MODULAIRE OPBOUW VAN HET BEDRIJVENTERREIN	21
4.1 Ontwerp	21
4.2 Locatietypen	21
5. VERKAVELING EN BEELDKWALITEIT	23
5.1 Verkaveling	23
5.2 Verkavelingprincipes	23
5.3 Beeldkwaliteit rand Hoogendijk	27
5.4 Beeldkwaliteit Rand Ecologische verbindingszone	31
5.5 Beeldkwaliteit zone De Noord	31
6. LOCATIETYPE 1A	35
7. LOCATIETYPE 1B	37
8. LOCATIETYPE 2A	39
9. LOCATIETYPE 2B	41
10. LOCATIETYPE 3	43
11. LOCATIETYPE 4	45
12. LOCATIETYPE 5A	47
13. LOCATIETYPE 5B	49
14. LOCATIETYPE 6A	51
15. LOCATIETYPE 6B	53
16. LOCATIETYPE 7	55
17. INSpraakverslag HANDBOEK NIEUWLAND	57

BEGRIPSBEPALINGEN

Zichtlocatie

Bedrijfsperceel met bebouwing dat waarneembaar is aan de randen van het bedrijventerrein en waaraan bijzondere eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit (voorterrein, gevel, (minimale)hoogte, materialisering).

Bebouwingsgrens

Uiterste grens waarbinnen bebouwing plaatsvindt.

Rooilijn

Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst.

Bebouwingsvlak

Het vlak gevormd door de bebouwingsgrenzen waarbinnen bebouwing plaatsvindt.

Representatieve gevel

De naar de weg gekeerde gevel of bij zichtlocaties de naar buiten het bedrijventerrein gerichte gevel waaraan bijzondere eisen worden gesteld.

Zijdelingse perceelsgrens

De grens tussen twee percelen of kavels.

Hoekperceel

Bedrijfskavel grenzend aan twee kruisende wegen. Aan de naar de weggekeerde zijden en gevels van gebouwen worden gelijke eisen gesteld.

Erkend architect

Voor de ontwerpen van de gebouwen en de begeleiding van de uitvoering dient een erkend architect ingeschakeld te worden, ingeschreven in het architectenregister.

Checklist nieuwbouw utiliteitsgebouwen

Lijst met DuBo (duurzaam bouwen) regels door de gemeente Papendrecht vastgesteld.

Afgewerkt terrein

Peil maaiveld na oplevering.

Perceelsgrens

De grens van het perceel dat wordt uitgegeven

Keurzone

De zone waarin het keur van het Waterschap geldt

Interne ontsluitingsweg

Een weg, overeenkomstig de bestemming Verkeersdoeleinden in het bestemmingsplan "Aan de Noord", ter ontsluiting van de percelen binnen het bedrijventerrein



1. INLEIDING

Het Nieuwland is een bedrijventerrein dat in ontwikkeling is. Het terrein ligt in een polder aan de Noord, gedeeltelijk op Papendrechts en gedeeltelijk op Alblasterdams grondgebied.

Het Bedrijventerrein Nieuwland dient een kwalitatief goed ontworpen en verzorgd bedrijventerrein te worden. Dat is van belang voor de omgeving maar ook voor de ondernemers die zich er vestigen.

Stedenbouwkundige samenhang is een van de middelen die worden ingezet voor het verwezenlijken van die beoogde kwaliteit. In het verlengde daarvan worden aan de inrichting van terreinen, de inrichting van de openbare ruimte en aan de architectuur van de gebouwen eisen gesteld. Deze zijn per gemeente verwoord en verbeeld in een tweetal documenten: voor Papendrecht zijn dit het Bestemmingsplan Aan de Noord en het Handboek Nieuwland ten behoeve van de inrichting van de terreinen en de openbare ruimte. Uiteraard zijn deze documenten tussen de gemeenten onderling volledig op elkaar afgestemd. Dit handboek is bedoeld als praktisch hulpmiddel voor (toekomstige) eigenaren, ontwerpers en gebruikers van terreinen en gebouwen op het bedrijventerrein Nieuwland en vormt een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Het bevat eisen, richtlijnen en adviezen omtrent bestratingen, beplantingen, straatmeubilair (verlichting, hekken, naamborden etc.) en architectuur van gebouwen. In het handboek zijn ze op een overzichtelijke en aanschouwelijke manier bij elkaar gebracht. Bouwplannen en ontwerpen voor de inrichting van de percelen en openbare ruimte worden niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan maar ook aan dit handboek. Voor context, nadere toelichting en achtergrondinformatie wordt naar het bestemmingsplan verwezen.

Er is een onderverdeling gemaakt naar richtlijnen die gelden voor het hele bedrijventerrein (hoofdstuk 3 tot en met 5), en aanvullende en afwijkende richtlijnen voor verschillende specifieke locatietypen (hoofdstukken 6 tot en met 16). Bij de beschrijving per locatietype worden de algemeen geldende richtlijnen niet nogmaals beschreven. Zowel de algemene als de specifieke richtlijnen dienen dus te worden gehanteerd.



Hogendijk naar het noorden



Hogendijk naar het zuiden



kade de Noord



ecologische verbindingszone



de Noord gezien richting het noorden



locatie gezien vanaf de Hogendijk

foto's huidige situatie

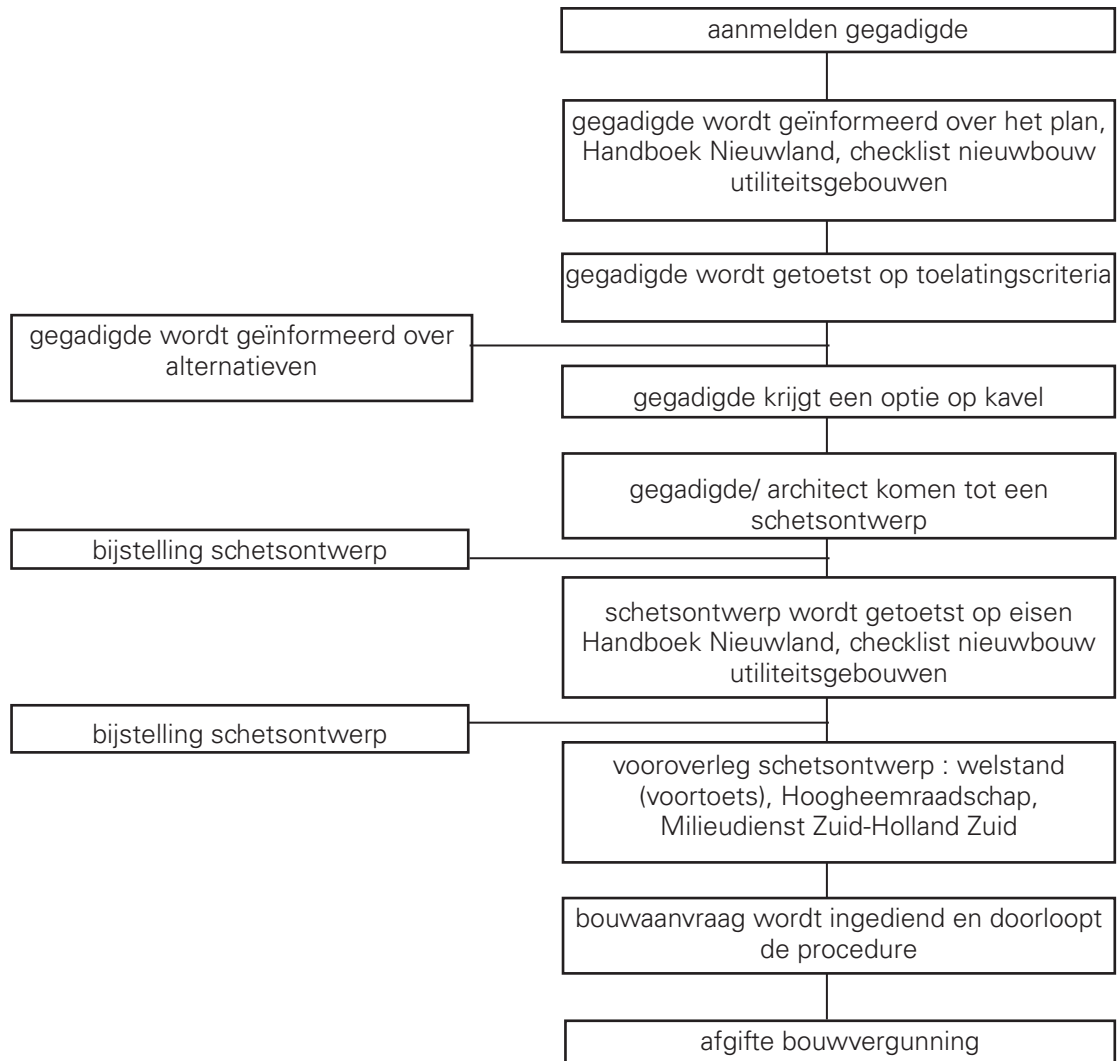
2. BESCHRIJVING VAN DE PROCEDURE

Voor het bedrijventerrein Nieuwland wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

Ter voorbereiding van de planherziening en om tussentijds reeds hierop te kunnen anticiperen, is een modulair beeldkwaliteitplan Nieuwland opgesteld. Hiermee wordt beoogd per bedrijfstype vooraf kwaliteitseisen te stellen die na uitvoering en inrichting van het plangebied een samenhangend geheel vormen.

Om deze ambitie gestalte te geven vormt het handboek Nieuwland een kwalitatief toetsingskader. Met het handboek wordt vooral het visuele aspect bewaakt (inrichting percelen, bouwstijl, plaatsing reclame, inrichting openbare ruimte e.d.). Daarnaast zal het Bestemmingsplan Aan de Noord het juridische kader vormen, waarmee tevens de kwantitatieve-meetbare aspecten worden bewaakt (bouwhoogte, perceelsgrootte, afstanden, e.d.). De bouwplannen en de inrichting van de percelen en de openbare ruimte zullen aan beide plannen moeten voldoen.

Het schema op de volgende bladzijde maakt duidelijk welke procedure voorafgaat aan de totstandkoming van een bouwplan.



Er spelen uiteraard meer procedurele zaken, maar het accent in het schema ligt bij de totstandkoming van de aanvraag voor een bouwvergunning.

Toelatingscriteria

Bedrijven die zich willen vestigen op Nieuwland, worden getoetst op een aantal criteria. De toets wordt verricht door het projectteam. De criteria zijn:

- de bedrijven moeten opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van het Bestemmingsplan Aan de Noord. Deze lijst omvat bedrijven die behoren tot de categorieën 1 tot en met 3 (en onder voorwaarden categorie 4);
- de vestiging van sloopbedrijven, afvalopslag en afvalverwerkende bedrijven en detailhandel is niet toegestaan;
- voor alle bedrijven geldt het mobiliteitscriterium: het kantooroppervlakte per bedrijfskavel bedraagt niet meer dan 50% van het totale bedrijfsploeroppervlak, dit met een maximum van 2.000 m² (tenzij het beleid m.b.t. het mobiliteitscriterium tussentijds wijzigt);
- de bedrijven moeten op eigen grond voorzieningen treffen om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- de bedrijven moeten instemmen met de ruimtelijke en architectonische randvoorwaarden, zoals vastgelegd in dit handboek en het parkmanagement;



metalen beplating en rode baksteen



lichte kleuren en materialen langs de Noord



naamsvermelding in losse letters



referentiebeelden bebouwing

3. ALGEMENE RICHTLIJNEN VOOR HET HELE GEBIED

bebouwingsgrenzen

De bebouwingsgrenzen liggen op een bepaalde, per locatietype verschillende afstand van de perceelsgrens. Langs de ontsluitingsweg is dit altijd 8 meter. Op de grens met een aangrenzend perceel bedraagt de afstand 4 meter voor kavels tot 2.500 m², 6 meter voor kavels van 2.500 m² tot 5.000 m² en 12 meter voor grotere kavels.

Minimaal 60% van de breedte van het gebouw (of de totale breedte van de gebouwen) moet worden gebouwd in de bebouwingsgrens aan de zijde van de openbare weg. Hierdoor ontstaat in de beleving een straatwand. Het kantoorgedeelte van een bedrijfsgebouw dient aan de zijde van de openbare weg te worden gesitueerd. Wanneer een zone twee zichtzijden kent, wordt de prioriteit vermeld in de beschrijving van het betreffende locatietype (hoofdstuk 6 t/m 16).

architectuur, kleuren en materialen duurzaam bouwen

Voor de ontwerpen van de gebouwen en de begeleiding van de uitvoering dient bij de meeste locatietypen een erkend architect ingeschakeld te worden; bij de overige locatietypen heeft de inschakeling van een erkend architect de voorkeur. Alle gebouwen moeten voldoen aan minimaal niveau C van de checklist nieuwbouw utiliteitsgebouwen (meest recente editie gemeente Papendrecht). Naast elkaar liggende ontwerpen zullen op elkaar moeten worden afgestemd. Beperkingen van kleur- en materiaalgebruik leveren een belangrijke bijdrage aan het kwaliteitsbeeld. Afhankelijk van de locatie binnen Nieuwland zijn witte of lichtgrijze beton of steen, bruin tot oranje gemêleerde baksteen, en mat aluminiumkleurige metalen beplating toegestaan als gevelmaterialen. Kunststofbeplating en glas zijn voor gesloten geveldelen (zoals borstweringen) niet toegestaan. Hout is voor grotere oppervlakten van gesloten geveldelen niet toegestaan. Hoewel de gevelwand langs de Noord juist buiten het grondgebied van Papendrecht en dus buiten de werking van het onderhavige Handboek valt, wordt voor de goede orde opgemerkt dat in het front aan de rivier gestreefd wordt naar gevels voorzien van witte of lichte materialen, zoals aluminium en glas.

Er moet sprake zijn van een zorgvuldig vormgegeven inrichting van de buitenruimte.

reclame en naamborden

Reclame is niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding. Logo en bedrijfsnaam dienen te worden mee-ontworpen en terughoudend te worden vormgegeven, als integraal onderdeel van de architectuur. Deze voorwaarde wordt in de eerste plaats in het belang van de ondernemingen zelf gesteld, door het voorkomen van een teveel aan visuele signalen in de omgeving. Aanbevolen wordt voor het ontwerp uit te gaan van losse letters en het logo. Standaard lichtbakken mogen niet worden toegepast. Logo en bedrijfsnaam mogen niet op het dak geplaatst worden of boven de dakrand uitsteken.

bestratingen

Vormgeving, materialen en kleuren van de bestratingen op het eigen terrein dienen aan te sluiten op bestratingen in het openbaar gebied. Voor de wegen in het openbaar gebied is uitgegaan van asfaltbeton. In aansluiting hierop dient voor inritten en parkeerplaatsen te worden uitgegaan van betonklinkers met de kleur antraciet, in keperverband met molgoten. De trottoirs in het openbaar gebied worden uitgevoerd in lichtgrijze betontegels van 30x30 cm in



laurierkers



berk



Gleditsia (christusboom)



strakke geometrische vormgeving verlichting



hekwerken

halfsteensverband.

Naast de inrit dient bestrating aan de voorzijde vóór de voorgevel beperkt te blijven tot de entree of eventueel een terras. Voor de voetgangersentree van een gebouw kan een bordes worden toegevoegd dat in kleur en materiaal aansluit bij de architectuur van het gebouw.

beplantingen en water

Beplanting op eigen terrein die zichtbaar is vanaf de openbare weg dient wat betreft soortenkeuze en ontwerp te worden afgestemd op de beplanting in het openbare gebied.

Voor beplanting op eigen terrein die door het plan wordt voorgeschreven geldt een onderhoudsplicht die bij de verkoop van het terrein contractueel wordt geregeld. Langs de weg dient op eigen terrein parallel aan de perceelsgrens een strook groen te worden aangelegd met een breedte van 2 m (80 % groen, laurierkers (*Prunus laurocerasus* 'Herbergii').

Langs de hoofdontsluiting met groenbermen komt laanbeplanting gevormd door esdoorn (*Acer platanoides*) in plantgaten met boomgrond. De groenbermen worden ingericht met christusdoorn (*Gleditsia trianthos*) en een bodembedekker. In de openbare bedrijfswegen komen berken (*Betula pendula*) als solitair en in groepjes. Openbaar groen, grenzend aan kavels moet in sommige gevallen vanaf die kavels bereikbaar zijn voor onderhoud. In de openbare ruimte in het plangebied komen buiten de oeverbeplantingen van de waterpartijen en de wegtaluds in beperkte mate beplantingen voor. Tussen de uit te geven kavels en de randen van het plangebied, langs de Burgemeester Keijzerweg en de Noord wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd, bestaande uit open water en groene elementen. De waterpartijen krijgen aan de openbare zijde (wegzijde) natuurvriendelijke oevers. Deze bestaan uit een plasberm met gevarieerde oeverbegroeiing, afwisselend samengesteld uit onder meer riet (*Phragmites communis*) en gele lis (*Iris pseudacorus*). Oevers die toebehoren aan een perceel moeten door de eigenaar van de grond worden onderhouden. De afwerking bestaat uit bodembedekkers. In geen geval mogen bouwwerken in het talud worden gebouwd en kaden worden aangelegd.

verlichting

Voor terreinverlichting is een strakke, hoekige, geometrische vormgeving voorgeschreven, aansluitend bij de openbare verlichting. De kleur van armaturen en masten is zwart. Bij zichtlocaties kan de gevel aan de zichtzijde door spots vanaf het maaiveld worden aangelicht. Nadere aanwijzingen worden door de gemeente verstrekt.

hekken

In algemene zin dienen terreinafscheidingen onderdeel te zijn van het ontwerp van het gebouw en voor de inrichting van het terrein. Hekwerken dienen beperkt te worden toegepast en bij voorkeur geplaatst te worden tussen de gebouwen. Bij waterpartijen is plaatsing van een hekwerk vaak niet noodzakelijk.

Hekken mogen niet beeldbepalend zijn, maar moeten juist zo onopvallend mogelijk blijven. Alleen spijlenhekken zijn toegestaan, geen hekken met gaas. Standaardhekken zijn uitgevoerd met een hoogte van 2,50 meter en in zwarte uitvoering. De logische plaats van het hek is afhankelijk van de vorm en functie van het bedrijfsgebouw. Bewegende delen, zoals draai- of schuifhekken dienen in dezelfde vormgeving te worden uitgevoerd.



parkeren achter groen



parkeren achter groen



parkeren zijkant terrein

ontsluiting en parkeren

Uitgangspunt voor het bedrijventerrein is dat elk bedrijf op eigen terrein in zijn parkeerbehoefte voorziet. Aan die parkeerplaatsen op eigen terrein worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld. De normen voor het aantal parkeerplaatsen dat een gemiddeld bedrijf dient te kunnen realiseren op eigen terrein zijn als volgt:

- 1 parkeerplaats per 80 m² vloeroppervlak voor bedrijven t.b.v. werknemers;
- 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlak voor kantoren t.b.v. werknemers;
- 1 parkeerplaats per 500 m² vloeroppervlak voor kantoren en bedrijven t.b.v. bezoekers.

Eventuele stationeerstroken die in een aantal wegprofielen kunnen voorkomen, mogen niet worden meegerekend.

rekenvoorbeelden parkeren:

1. bedrijf op een terrein van 5.000 m², met een gebouw van 2.400 m² vloeroppervlak.

t.b.v. personeel:	2400 / 80	=	30 parkeerplaatsen
t.b.v. bezoekers	2400 / 500	=	5 parkeerplaatsen (afgerond)
totaal te realiseren:			35 parkeerplaatsen

een parkeerplaats zal bruto gemiddeld ± 25 m² vergen (inclusief ontsluiting)

35 x 25 = 875 m².

Van het terrein van 5.000 m² in dit voorbeeld is 48% bebouwd, en 17,5% parkeerruimte.

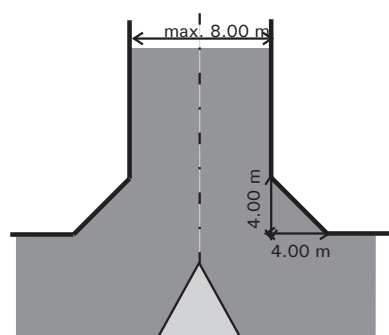
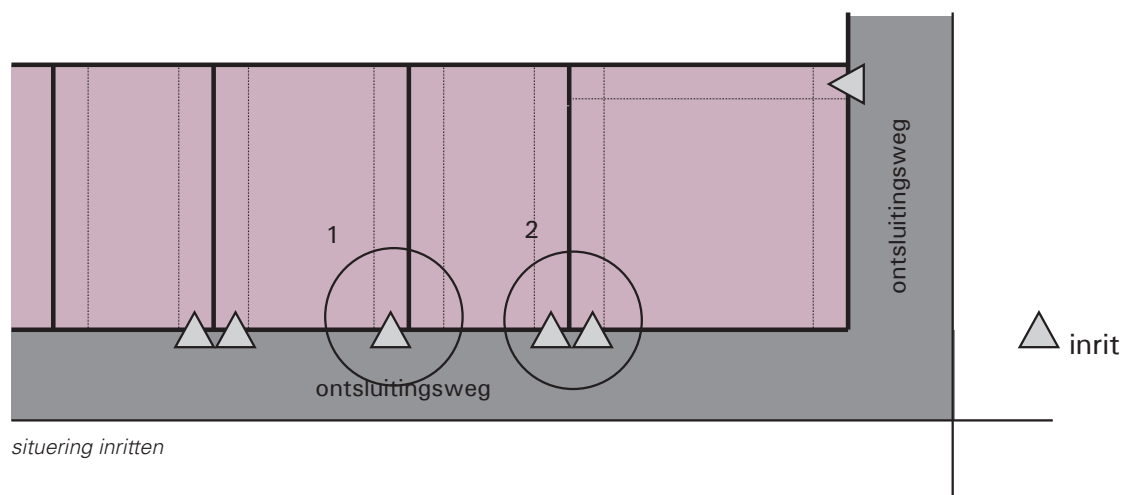
2. bedrijf met kantoor op een terrein van 2.500 m², met een gebouw in twee lagen van 2.000 m² waarvan 1.000 m² kantoor.

t.b.v. personeel:	1000 / 50 + 1000 / 80	=	33
t.b.v. bezoekers:	2000 / 500	=	4
totaal te realiseren:			37 parkeerplaatsen

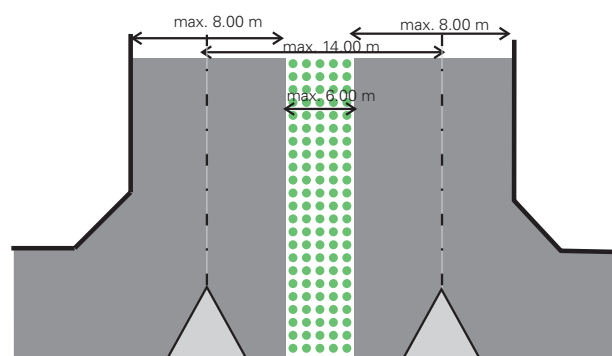
Bruto oppervlak parkeren: 37 x 25 = 925 m²

Bij een zeer efficiënte indeling en maatvoering (smalle parkeerplaatsen en rijbanen) kan in sommige gevallen 20 m² bruto per plaats worden gerealiseerd. In dat geval geldt een bruto parkeeroppervlak van 37 x 20 = 740 m².

Van het terrein van 2.500 m² in dit voorbeeld is 40% bebouwd, en 30 à 40% parkeerruimte. (Het aandeel parkeerruimte in dit voorbeeld is zo hoog, dat wellicht een gebouwde of overbouwde parkeervoorziening noodzakelijk is)

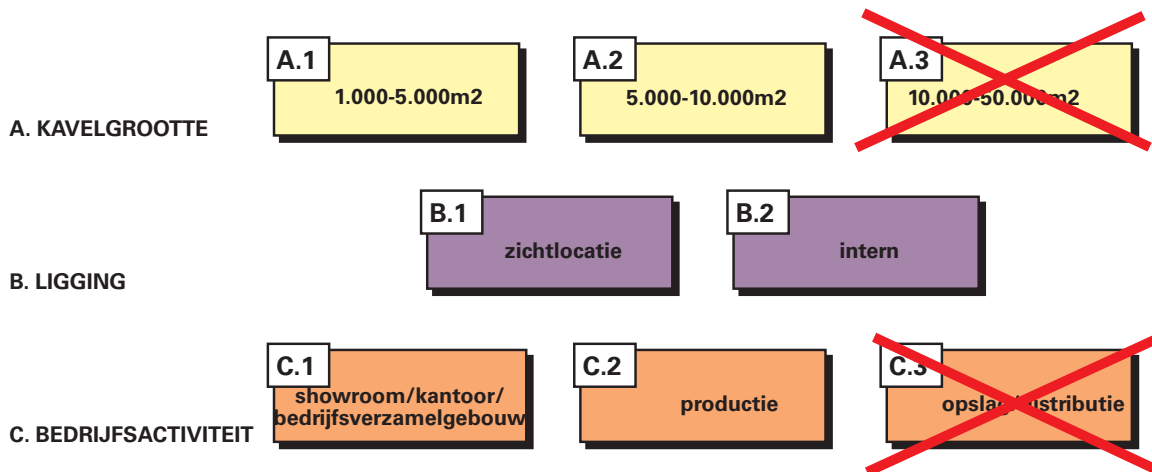


1. enkele inrit



2. twee inritten naast elkaar

Per bedrijfskavel wordt in principe maximaal één in- en/of uitrit toegestaan, met een breedte van maximaal 8 meter. In- en uitritten kunnen door twee aan elkaar grenzende bedrijven gecombineerd worden. Parkeerplaatsen worden niet buiten de bebouwingsgrens gesitueerd, behalve bij de zichtlocatie aan de Hoogendijk.



MATRIX LOCATIETYPES

A1-B1-C1 O 1a
 A1-B1-C1 O 1b
 A1-B1-C2 O 2a
 A1-B1-C2 O 2b
 A1-B1-C3 X

A1-B2-C1 O 3
 A1-B2-C2 O 4
 A1-B2-C3 X

A2-B1-C1 O 5a
 A2-B1-C1 O 5b
 A2-B1-C2 O 6a
 A2-B1-C2 O 6b
 A2-B1-C3 X

A2-B2-C1 X
 A2-B2-C2 O 7
 A2-B2-C3 X

A3-B1-C1 X
 A3-B1-C2 X
 A3-B1-C3 X

A3-B2-C1 X
 A3-B2-C2 X
 A3-B2-C3 X

O = relevant locatietype

X = niet relevant locatietype

4. MODULAIRE OPBOUW VAN HET BEDRIJVENTERREIN

4.1 Ontwerp

Het ontwerp voor het bedrijventerrein Nieuwland bestaat uit een verkavelingsplan met een globale zonering, beeldbepalende profielen voor de interne ontsluiting en de randen en modules voor de inrichting van het perceel en de vormgeving van de gebouwen per locatietype. De modules zijn ontwikkeld om een breed scala van bedrijfsactiviteiten in het gebied onder te brengen en daarbij toch een zekere samenhang in beeldkwaliteit te realiseren. Diversiteit wordt geboden zowel in grootte van de percelen als wat betreft de toe te laten aard van de bedrijfsactiviteiten en de eisen die aan de beeldkwaliteit worden gesteld. De hieraan ontleende indeling naar locatietype is verder gebaseerd op de ligging van het bedrijfsperceel, intern of aan de randen van het bedrijventerrein.

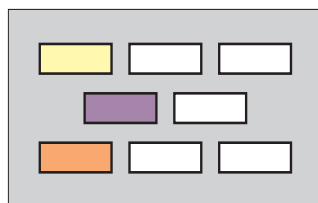
Het verkavelingsplan en de beeldbepalende profielen zijn toegelicht in hoofdstuk 5.

4.2 Locatietypen

Gezien de aard en de ligging van het bedrijventerrein is ervan uitgegaan dat hier een gedifferentieerd aanbod van bedrijven gehuisvest dient te worden. Er is vanwege het flexibiliteitscriterium afgezien van een stringente zonering. Voor het verkrijgen van een samenhangende beeldkwaliteit zijn modules ontwikkeld naar bedrijfstypologie die op verschillende plaatsen in het plan kunnen voorkomen. De belangrijkste parameters voor het beeldkwaliteitplan zijn de kavelgrootte (1.000-2.500 m², 2.500- 5.000 m², 5.000-10.000 m²), de ligging (aan de rand indien sprake is van een representatieve beeldwaarde ('zichtlocatie'), of ('intern') aan een interne ontsluiting en geen zichtlocatie), en de aard van de bedrijvigheid (showroom/kantoorachtig/bedrijfsverzamelgebouw, dan wel productie. Opslag/distributie komt alleen voor op het Alblasserdamse gedeelte van Nieuwland. Ook is er bij een zichtlocatie onderscheid te maken tussen bedrijven die hun entree wel of niet aan de zichtzijde hebben liggen. Op deze wijze zijn 22 mogelijke combinaties onderzocht, waarvan er 11 relevant zijn voor het onderhavige deel van het bedrijventerrein Nieuwland. Voor een overzicht van de combinaties en de beoordeling zie de figuur op pagina 20.

De grootte van het perceel, de ligging en de aard van de bedrijvigheid bepalen het locatietype. De locatietypes zijn in de hoofdstukken 6 t/m 16 beschreven met de specifieke eisen die aan de beeldkwaliteit worden gesteld.

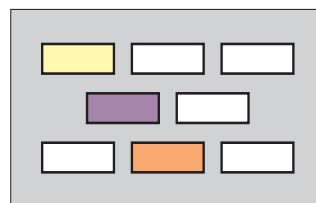
1a+b



A1-B1-C1

hfdstk 6 + 7

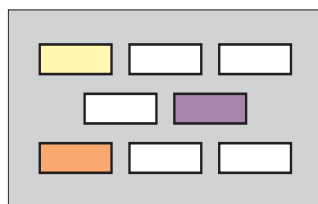
2a+b



A1-B1-C2

hfdstk 8 + 9

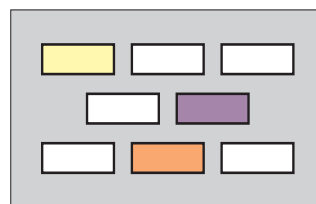
3



A1-B2-C1

hfdstk 10

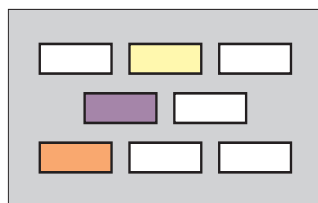
4



A1-B2-C2

hfdstk 11

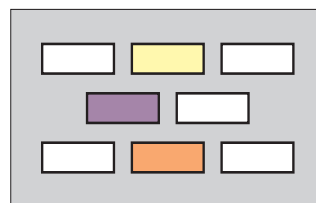
5a+b



A2-B1-C1

hfdstk 12 + 13

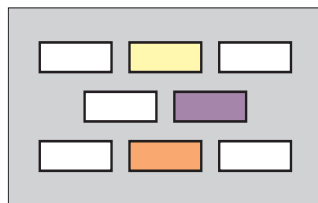
6a+b



A2-B1-C2

hfdstk 14 + 15

7



A2-B2-C2

hfdstk 16

schema's locatietypes

5. VERKAVELING EN BEELDKWALITEIT

5.1 Verkaveling

De verkaveling op de bladzijde hiernaast laat de hoofddopzet voor de inrichting van het totale op Papendrechts grondgebied gelegen deel van het bedrijventerrein zien. Dit plan vormt de onderlegger voor het onderhavige bestemmingsplan.

De hoofddopzet van het totale plan Nieuwland is gebaseerd op een zonering van lichtere bedrijvigheid in de richting van de woongebieden aan de zijde van Papendrecht, naar zwaardere bedrijvigheid in de richting van Alblasserdam (Nedstaal).

Ter weerszijden van de aanwezige gasleiding is een ecologische verbindingszone aangegeven. Dit gebied wordt niet opgehoogd en blijft derhalve op +0.30 NAP. Hieraan zijn zichtlocaties geprojecteerd, waarneembaar vanaf de Burgemeester Keizerweg en de dijk Noordhoek. Overige zichtlocaties bevinden zich langs de Hoogendijk en langs de Noord (+1.80 m NAP); de voorste delen van de bedrijfslocaties aan de Noord bevinden zich juist op grondgebied van Alblasserdam.

De hoofdontsluiting van Nieuwland ligt op Alblasserdams grondgebied. De ontsluiting vindt plaats via het bedrijventerrein Hoogendijk en vervolgens via de Burgemeester Keizerweg.

Vanuit de hoofdontsluiting wordt het onderhavige terreingedeelte ontsloten door een lusvormige wegenstructuur. De standaard bedrijfsweg bestaat uit een rijbaan met fietssignaleringsstroken. Ter weerszijden liggen stroken met kabels en leidingen. Deze zijn aan één zijde voorzien van een trottoir. Langs de bedrijfswegen wordt voorzien in een beplantingsstrook, die op de uit te geven percelen ligt (zie standaardprofiel).

Langs de ecologische verbindingszone, tussen de Hoogendijk en de Nieuwlandsekade, zijn paden geprojecteerd: een voetpad door de ecologische verbindingszone en een fietspad dat aansluit op de fietsroute langs de Noord. Dit fietspad is verder verbonden met de Burgemeester Keizerweg, langs het bedrijventerrein Noordhoek. Dit vormt tevens een calamiteitenroute vanuit Nieuwland, tussen de ontsluitingslus en de Burgemeester Keizerweg.

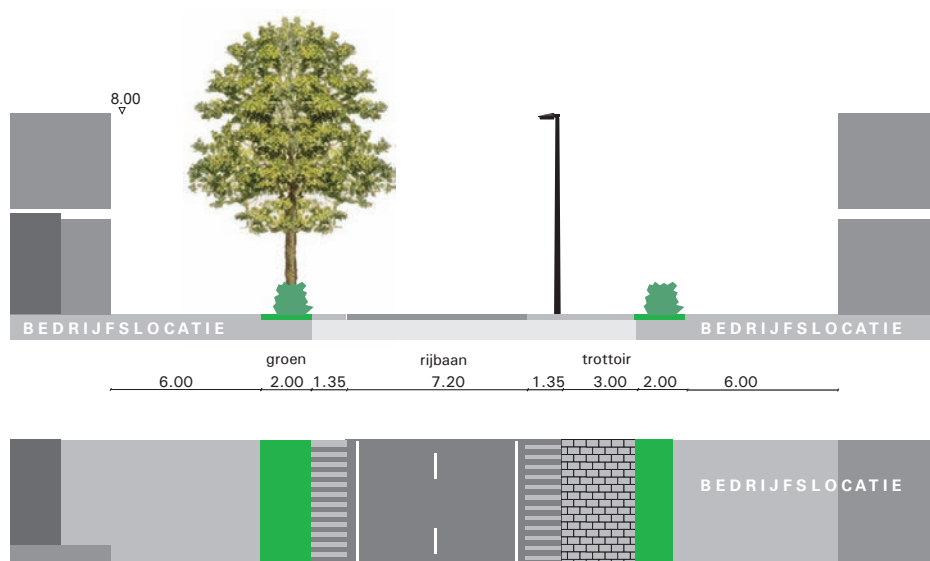
5.2 Verkavelingsprincipes

Op bladzijde 25 is het verkavelingsprincipe weergegeven. Onderscheiden worden de zichtlocaties langs de Hoogendijk, het middengebiet met een grotere dieptemaat en de zone langs de Noord. De tekening geeft schematisch de mogelijke indeling van de kavels aan, bijvoorbeeld:

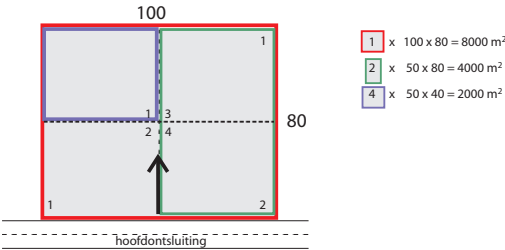
De zone langs de Hoogendijk, waarvan een gedeelte als "Zichtlocatie Hoogendijk" is benoemd, heeft een diepte die varieert van circa 50 m tot circa 130 m. Deze zone kan ingedeeld worden met percelen van respectievelijk 8.000, 4.000 of 2.000 m². Verschillende locatietypes zijn hierop van toepassing.



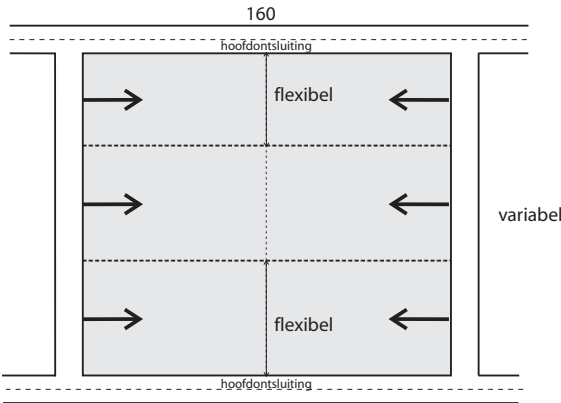
schets mogelijke variant zonering plangebied



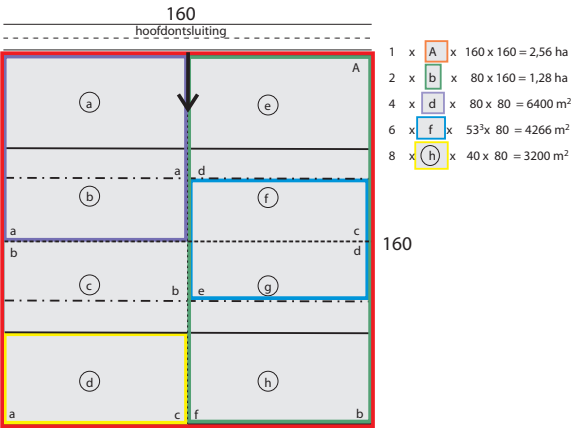
doorsnede A: bedrijfsstraat



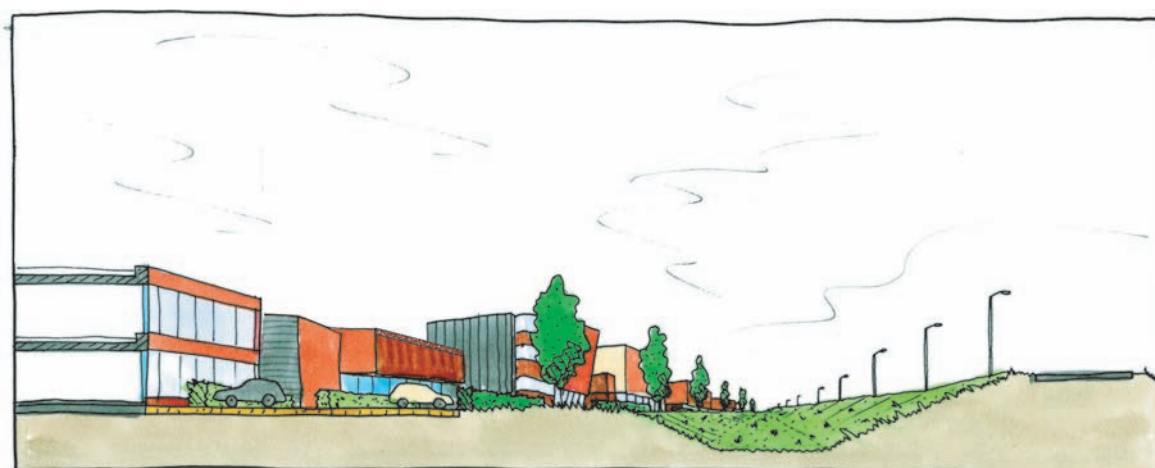
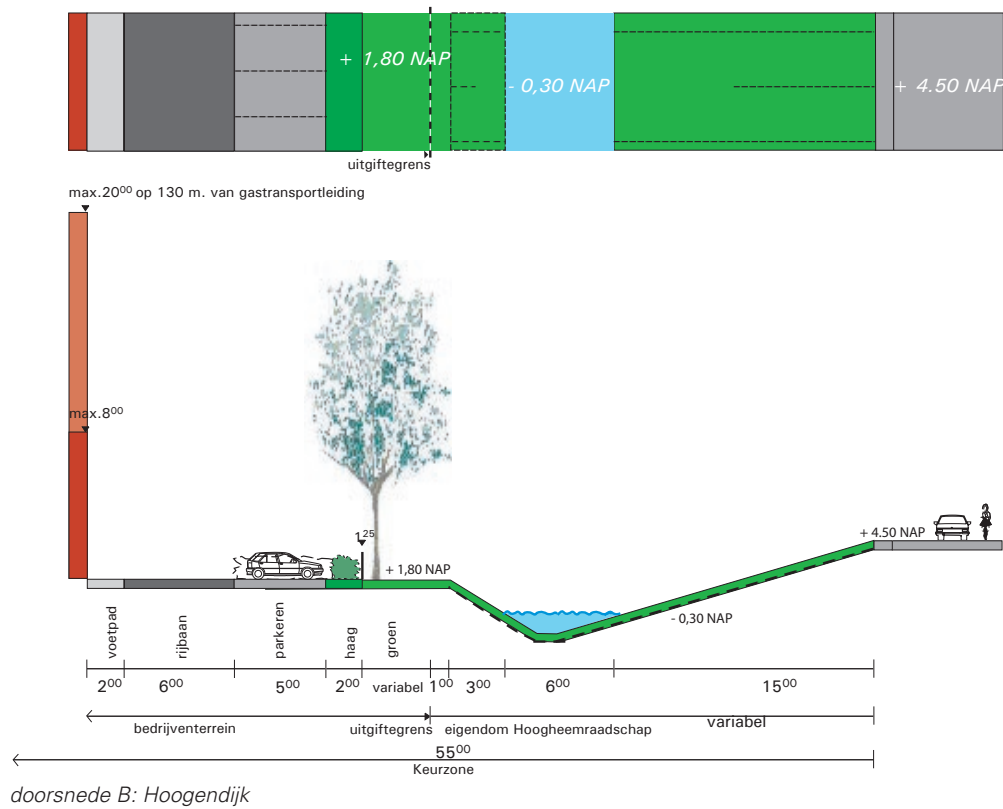
zichtlocatie Hoogendijk



Middengebied



zone de Noord



perspectief Hoogendijk

5.3 Beeldkwaliteit rand Hoogendijk

Er wordt naar gestreefd het dijktracé visueel waarneembaar te houden en door zichtlocaties te laten begeleiden. Binnen de keurzone als gevolg van de dijk eindigt het eigendom van het Hoogheemraadschap op 1 m uit de kant van de dijksloot. Het overige deel van de keurzone kan als bedrijventerrein worden uitgegeven. In deze zone mag echter niet gebouwd worden binnen een afstand die varieert van 15 tot 20 m uit de kant van de dijksloot. De zone zal deels groen moeten worden ingericht.

Met de bebouwing wordt aangesloten op de bebouwing van het tegenoverliggende bedrijventerrein Hoogendijk. Materialen zijn: helderrode baksteen en mat aluminiumkleurige metalen beplating. Kunststofplaten, hout en glas zijn voor gesloten geveldelen niet toegestaan.

Binnen een zone van 130 m uit de aardgastransportleiding is de bouwhoogte minimaal 6 m en maximaal 8 m; de bouwhoogte kan hier via een vrijstelling worden verhoogd tot maximaal 12 m. Buiten deze zone is de bouwhoogte minimaal 12 m en maximaal 20 m.



Hoogteaccenten, Hoogendijkzijde en materialisering



Typologie en materialisering



Parkeren achter hagen

referentiebeelden Hoogendijk

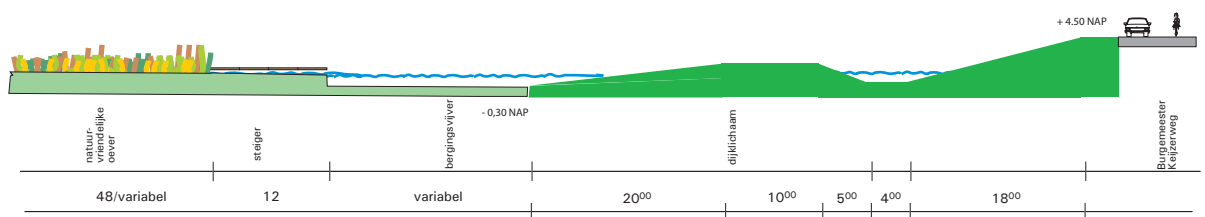
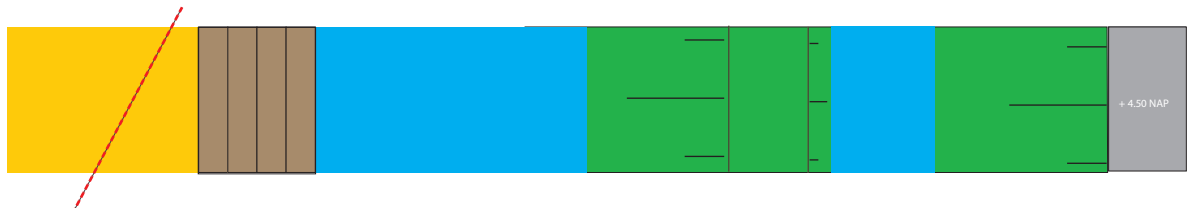
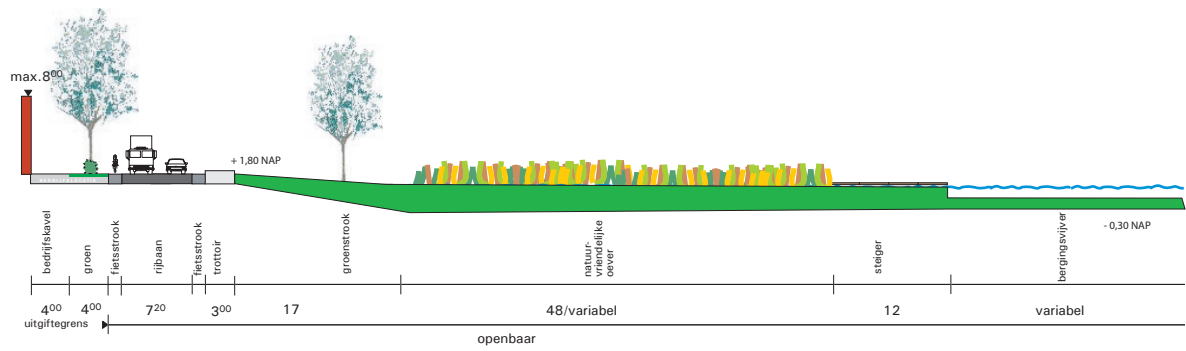


Typering, materialisering en geleding van de gevel



Hoogteaccenten en publieksgerichte bedrijven

referentiebeelden ecologische verbindingszone



doorsnede c: ecologische zone

5.4 Beeldkwaliteit Rand Ecologische verbindingszone

De doorsnede geeft een beeld van het ruimtebeslag van de ecologische verbindingszone als uitwerking van het bestemmingsplan. Doordat dit gebied niet wordt opgehoogd ontstaat een natuurlijke zone met een hoogteverschil ten opzichte van het bedrijventerrein. De markante rand dient te worden begeleid door zichtlocaties aan een randweg.

Uitgangspunt voor de bebouwing is witte of lichtgrijze beton of steen, mat aluminium metalen beplating en hout. Hiermee wordt een contrast nagestreefd ten opzichte van de groene en waterrijke omgeving. De formele begeleiding van de weg door bomen en hagen en de beoogde lage beplanting in de natuurlijke zone dragen hieraan bij.

In deze zone kunnen met name ook publieksgerichte bedrijven met showrooms gevestigd worden.

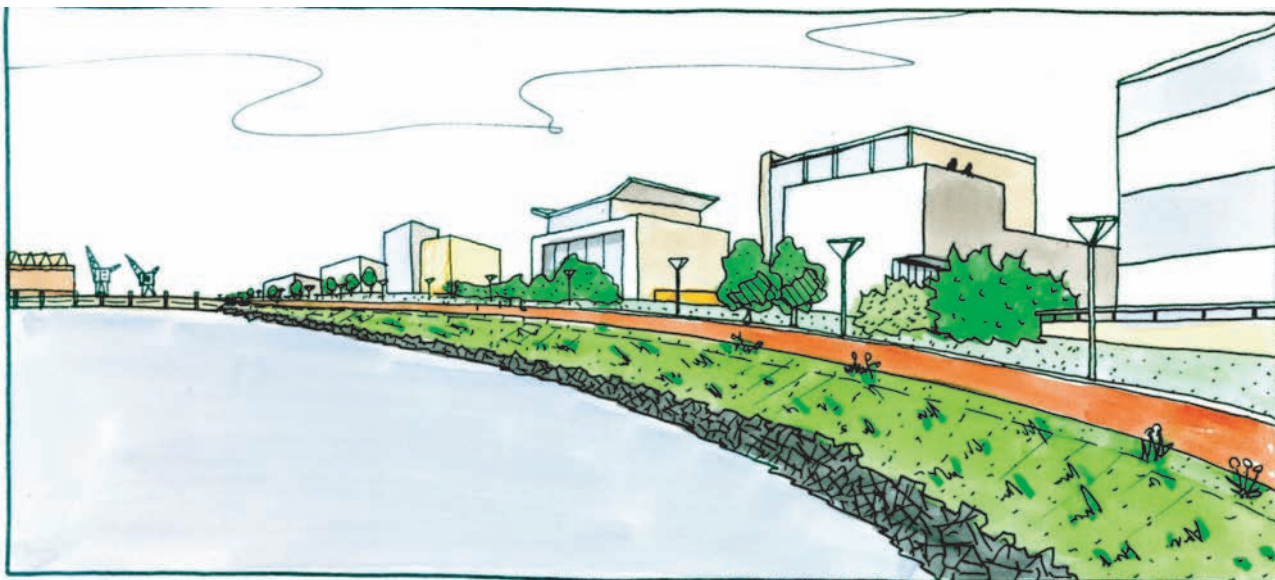
Voor de beeldvorming in deze zone wordt verwezen naar bladzijde 29.

5.5 Beeldkwaliteit zone De Noord

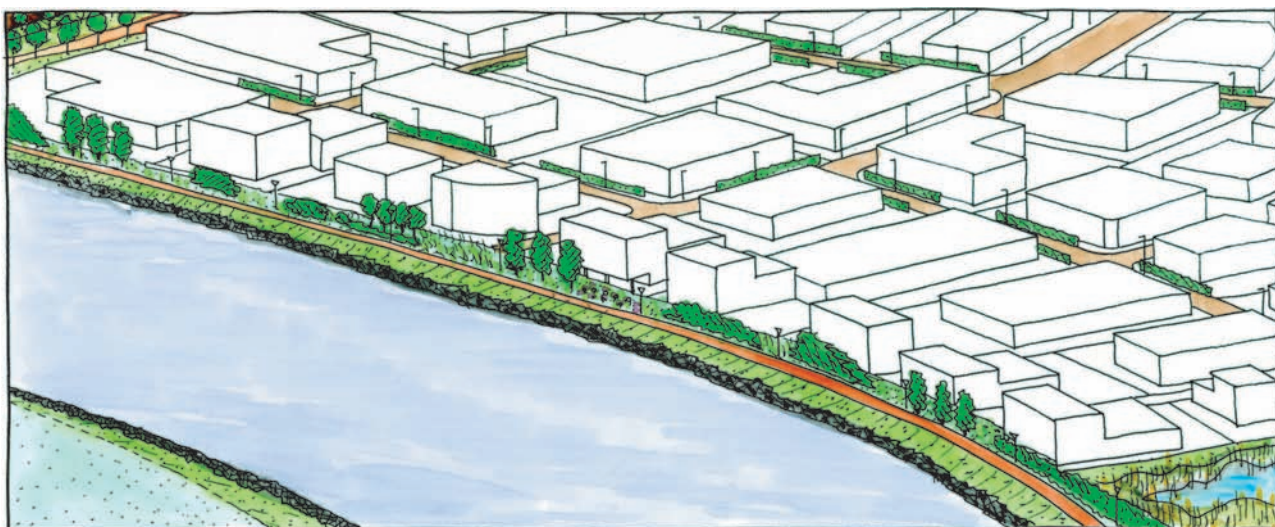
Hoewel de in Nieuwland gelegen zone langs de Noord juist buiten de grenzen van het Papendrechtse gedeelte van dit bedrijventerrein ligt, dient deze toch in dit kader in beschouwing te worden genomen. Het is immers mogelijk dat delen van het grondgebied van de bedrijven die zich in deze zone zullen vestigen nog juist binnen het Papendrechtse gebied zullen liggen. Voor het Alblasserdamse gebied wordt verwezen naar het Bestemmingsplan Nieuwland en het Handboek Nieuwland van de gemeente Alblasserdam.



perspectief rand ecologische zone



langs de Noord, in noordelijke richting



perspectief vogelvlucht over bedrijventerrein vanaf de Noord



Typering en geleding van de gevel



Materiaalgebruik



Hoogteaccenten langs de Noord

referentiebeelden de Noord

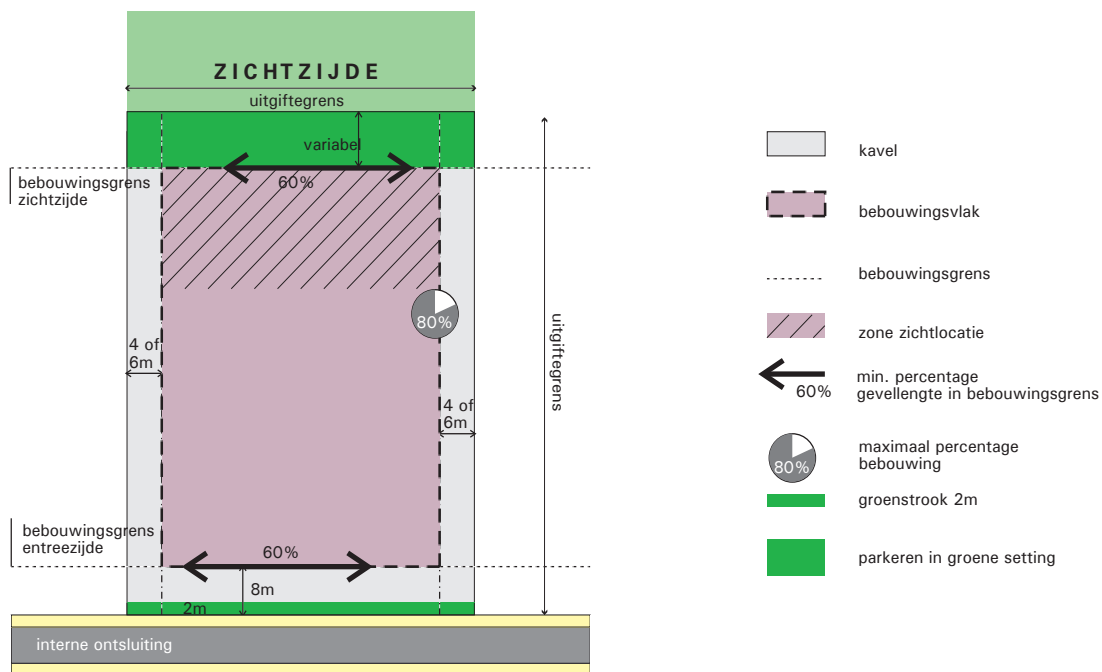


DIAGRAM LOCATIETYPE 1A



voorbeeld invulling locatietype 1a

6. LOCATIETYPE 1A

combinatie A1-B1-C1 entree tegenover zichtzijde

richtlijnen

- kavelgrootte 1.000-5.000 m²
- ligging aan zichtlocatie
- bedrijfsactiviteit showroom / bedrijfsverzamelgebouw / kantoor
- bebouwingsgrens entreezijde 8 m uit de perceelsgrens
- bebouwingsgrens representatieve gevel aan zichtzijde 43 m uit de buitenkruinlijn van de waterkering
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- 2 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan entreezijde
- minimaal 4 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan zichtzijde
- maximaal 1 entree per bouwperceel
- parkeren alleen tussen bebouwingsgrenzen; aan de zichtzijde mag tussen de bebouwingsgrens en de perceelsgrens worden geparkeerd in een groene setting
- laden/lossen alleen tussen bebouwingsgrenzen
- bouwhoogte met uitzondering van de zichtzone maximaal 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bouwhoogte in de zichtzone: binnen 130 m uit de aardgastransportleiding minimaal 6 m en maximaal 8 m, met vrijstelling tot 12 m; buiten 130 m uit de aardgastransportleiding minimaal 12 m en maximaal 20 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- minimaal 60% van de gevellengte aan de zichtzijde dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg.

architectuur, kleuren en materialen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Voor dit locatietype is ontwerp en uitvoering onder leiding van een architect een vereiste. Met name de gevel naar de zichtzijde gekeerd vraagt om bijzondere aandacht.

reclame en naamborden

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn is toegestaan, in een door de architect voor dat doel ontworpen deel van de gevel.

bestratingen, verlichting en hekken:

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

beplantingen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Aan de zijde van water dient een groene oever te worden gewaarborgd.

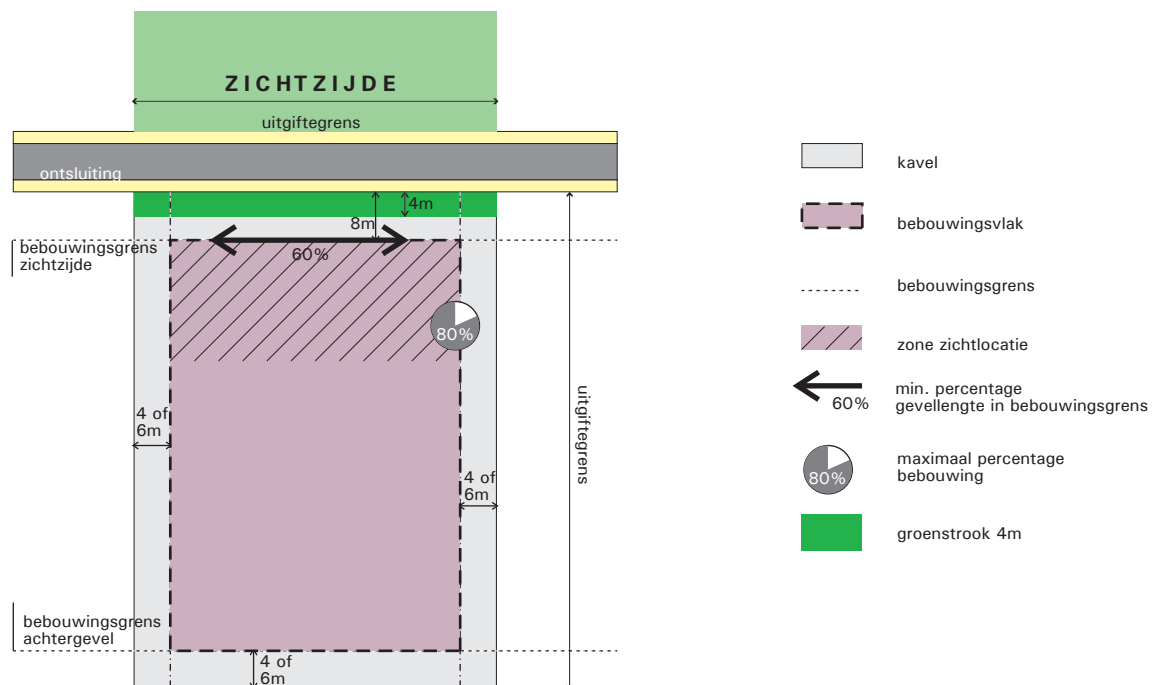


DIAGRAM LOCATIETYPE 1B



voorbeeld invulling locatietype 1b

7. LOCATIETYPE 1B

combinatie A1-B1-C1 entree aan zichtzijde

richtlijnen

- kavelgrootte 1.000-5.000 m²
- ligging aan zichtlocatie
- bedrijfsactiviteit showroom / bedrijfsverzamelgebouw / kantoor
- bebouwingsgrens aan voorgevel/zichtzijde 8 m uit de perceelsgrens
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- afstand bebouwing tot achterste perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- minimaal 4 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan entreezijde
- maximaal 1 entree per bouwperceel
- parkeren achter bebouwingsgrens voorgevel
- laden/lossen achter bebouwingsgrens voorgevel
- bouwhoogte met uitzondering van de zichtzone maximaal 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bouwhoogte in de zichtzone minimaal 6 m en maximaal 8 m, met vrijstelling tot 12 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg.

architectuur, kleuren en materialen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Voor dit locatietype is ontwerp en uitvoering onder leiding van een architect een vereiste. Met name de gevel naar de zichtzijde gekeerd vraagt om bijzondere aandacht.

reclame en naamborden, bestratingen, beplanting, verlichting en hekken:

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

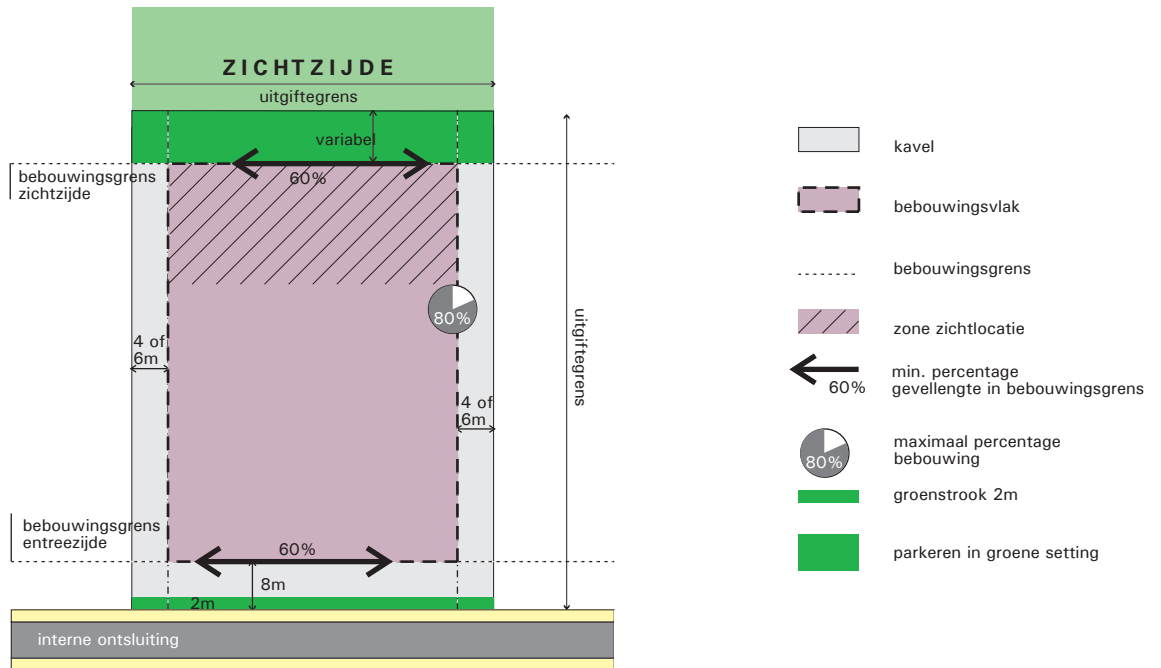


DIAGRAM LOCATIETYPE 2A



voorbeeld invulling locatietype 2a

8. LOCATIETYPE 2A

combinatie A1-B1-C2 entree tegenover zichtzijde

richtlijnen

- kavelgrootte 1.000-5.000 m²
- ligging aan zichtlocatie
- bedrijfsactiviteit productie
- bebouwingsgrens entreezijde 8 m uit de perceelsgrens
- bebouwingsgrens representatieve gevel aan zichtzijde 43 m uit de buitenkruinlijn van de waterkering
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- 2 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan entreezijde
- minimaal 4 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan zichtzijde
- maximaal 1 entree per bouwkwavel
- parkeren alleen tussen bebouwingsgrenzen; aan de zichtzijde mag tussen de bebouwingsgrens en de perceelsgrens worden geparkeerd in een groene setting
- laden/lossen alleen tussen bebouwingsgrenzen
- bouwhoogte met uitzondering van de zichtzone maximaal 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bouwhoogte in de zichtzone: binnen 130 m uit de aardgastransportleiding minimaal 6 m en maximaal 8 m, met vrijstelling tot 12 m; buiten 130 m uit de aardgastransportleiding minimaal 12 m en maximaal 20 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- minimaal 60% van de gevellengte aan de zichtzijde dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg.

architectuur, kleuren en materialen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Voor dit locatietype is ontwerp en uitvoering onder leiding van een architect een vereiste. Met name de gevel naar de zichtzijde gekeerd vraagt om bijzondere aandacht.

reclame en naamborden

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn is toegestaan, in een door de architect voor dat doel ontworpen deel van de gevel.

bestratingen, verlichting en hekken:

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

beplantingen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Aan de zijde van water dient een groene oever te worden gewaarborgd.

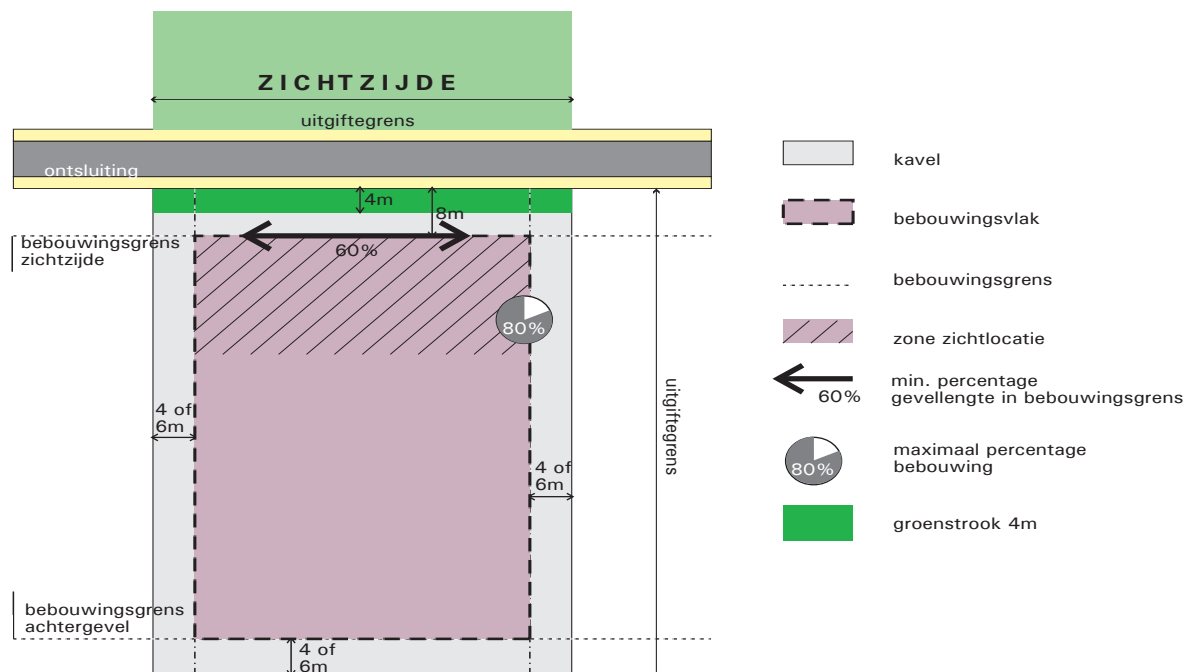
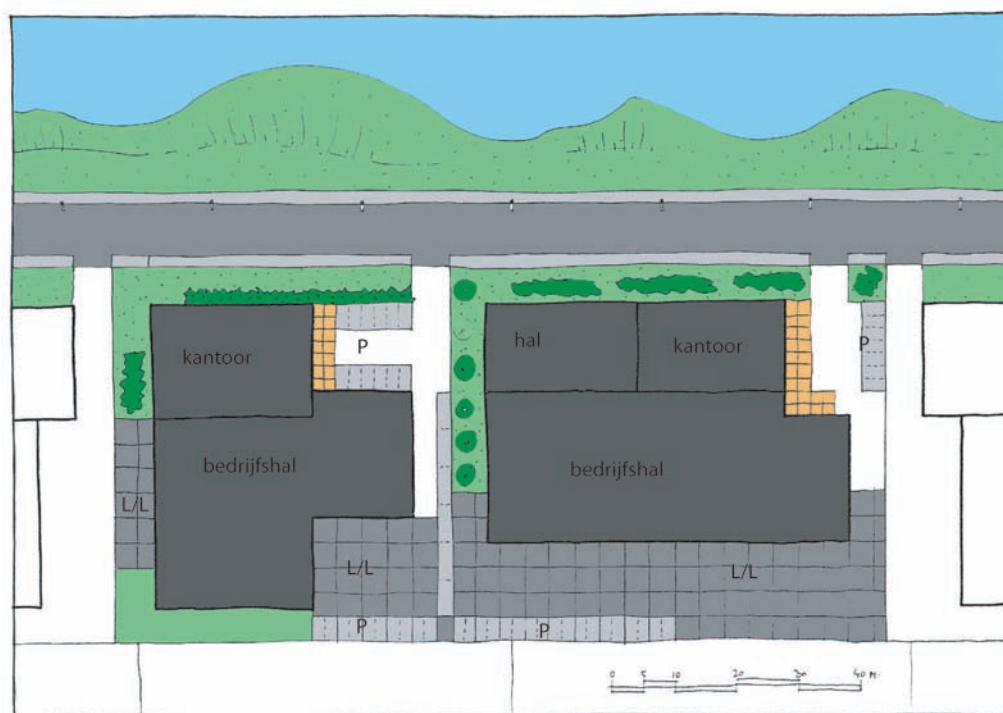


DIAGRAM LOCATIETYPE 2B



voorbeeld invulling locatietype 2b

9. LOCATIETYPE 2B

combinatie A1-B1-C2 entree aan zichtzijde

richtlijnen

- kavelgrootte 1.000-5.000 m²
- ligging aan zichtlocatie
- bedrijfsactiviteit productie
- bebouwingsgrens aan voorgevel/zichtzijde 8 m uit de perceelsgrens
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- afstand bebouwing tot achterste perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- minimaal 4 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan entreezijde
- maximaal 1 entree per bouwperceel
- parkeren achter bebouwingsgrens voorgevel
- laden/lossen achter bebouwingsgrens voorgevel
- bouwhoogte met uitzondering van de zichtzone maximaal 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bouwhoogte in de zichtzone minimaal 6 m en maximaal 8 m, met vrijstelling tot 12 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg.

architectuur, kleuren en materialen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Voor dit locatietype is ontwerp en uitvoering onder leiding van een architect een vereiste. Met name de gevel naar de zichtzijde gekeerd vraagt om bijzondere aandacht.

reclame en naamborden, bestratingen, beplanting, verlichting en hekken:

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

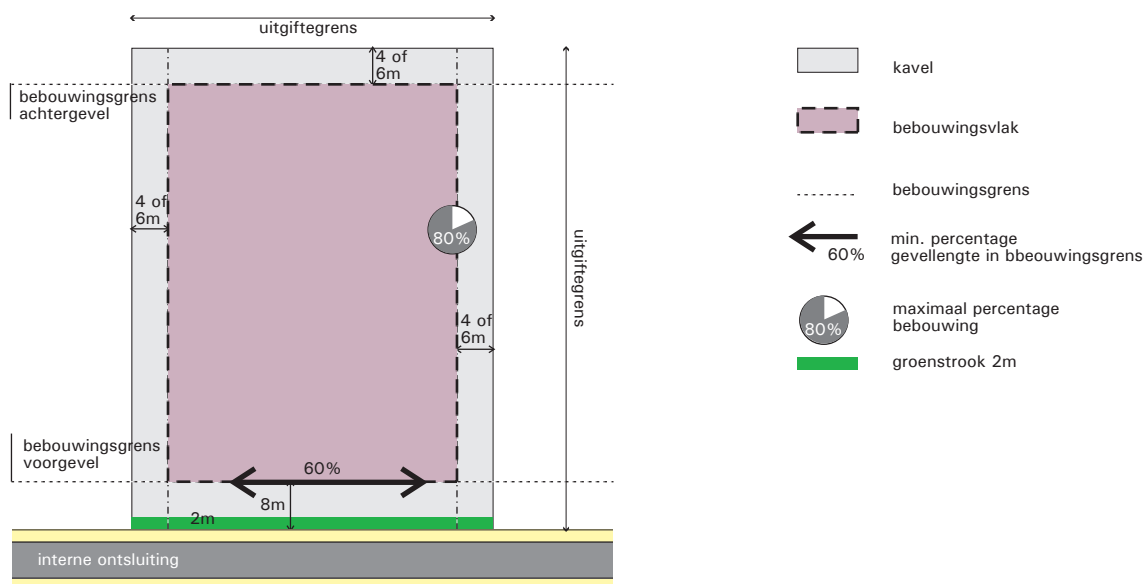


DIAGRAM LOCATIETYPE 3



voorbeeld invulling locatietype 3

10. LOCATIETYPE 3

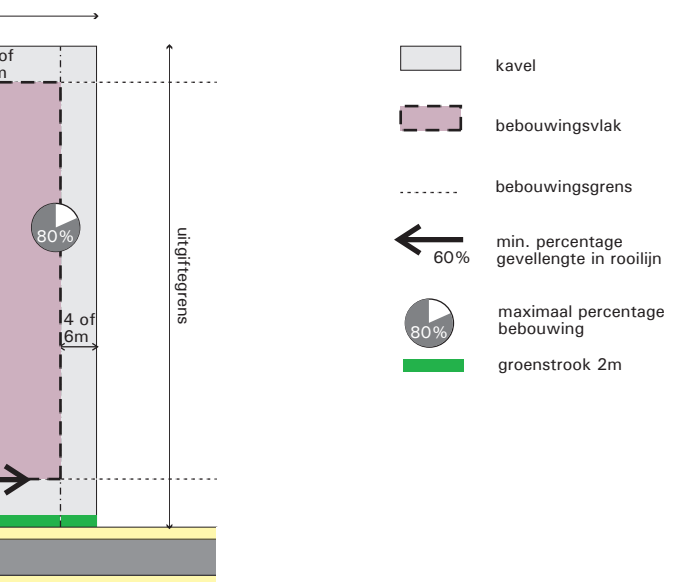
combinatie A1-B2-C1

richtlijnen

- kavelgrootte 1.000-5.000 m²
- ligging aan interne ontsluiting
- bedrijfsactiviteit showroom / bedrijfsverzamelgebouw / kantoor
- bebouwingsgrens voorgevel 8 m uit de perceelsgrens (ook bij hoekpercelen)
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- afstand bebouwing tot achterste perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- 2 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan de entreezijde
- maximaal 1 entree per bouwperceel
- parkeren achter bebouwingsgrens voorgevel
- laden/lossen achter bebouwingsgrens voorgevel
- maximale bouwhoogte 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg

architectuur, kleuren en materialen, reclame en naamborden, bestratingen, beplantingen, verlichting, hekken

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.



TYPE 4



Page 4

11. LOCATIETYPE 4

combinatie A1-B2-C2

richtlijnen

- kavelgrootte 1.000-5.000 m²
- ligging aan interne ontsluiting
- bedrijfsactiviteit productie
- bebouwingsgrens voorgevel 8 m uit de perceelsgrens (ook bij hoekpercelen)
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- afstand bebouwing tot achterste perceelsgrens 4 m voor bouwpercelen tot 2.500 m² en 6 m voor bouwpercelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
- 2 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan de entreezijde
- maximaal 1 entree per bouwperceel
- parkeren achter bebouwingsgrens voorgevel
- laden/lossen achter bebouwingsgrens voorgevel
- maximale bouwhoogte 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg

architectuur, kleuren en materialen, reclame en naamborden, bestratingen, beplantingen, verlichting, hekken

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

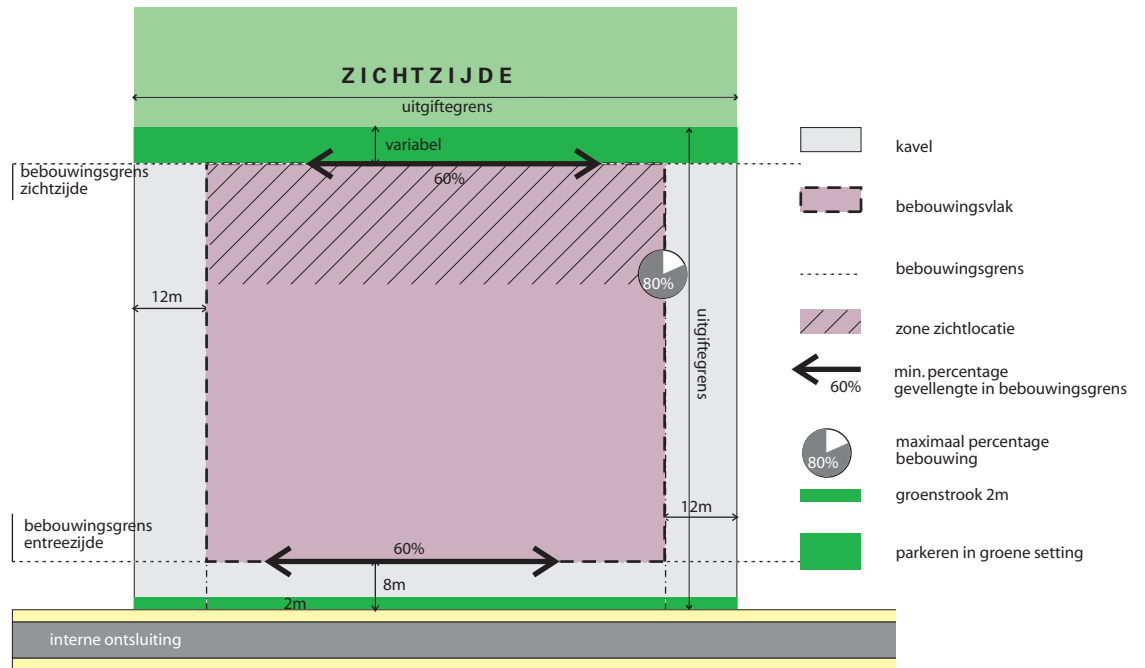


DIAGRAM LOCATIETYPE 5A



voorbeeld invulling locatietype 5a

12. LOCATIETYPE 5A

combinatie A2-B1-C1 entree tegenover zichtzijde

richtlijnen

- kavelgrootte 5.000-10.000 m²
- ligging aan zichtlocatie
- bedrijfsactiviteit showroom / bedrijfsverzamelgebouw / kantoor
- bebouwingsgrens entreezijde 8 m uit de perceelsgrens
- bebouwingsgrens representatieve gevel aan zichtzijde 43 m uit de buitenkruinlijn van de waterkering
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 12 m
- bebouwingsgrens achtergevel 6 m uit de perceelsgrens
- 2 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan entreezijde
- minimaal 4 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan zichtzijde
- maximaal 2 entrees per bouwperceel
- parkeren alleen tussen bebouwingsgrenzen; aan de zichtzijde mag tussen de bebouwingsgrens en de perceelsgrens worden geparkeerd in een groene setting
- laden/lossen alleen tussen bebouwingsgrenzen
- bouwhoogte met uitzondering van de zichtzone maximaal 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bouwhoogte in de zichtzone: binnen 130 m uit de aardgastransportleiding minimaal 6 m en maximaal 8 m, met vrijstelling tot 12 m; buiten 130 m uit de aardgastransportleiding minimaal 12 m en maximaal 20 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- minimaal 60% van de gevellengte aan de zichtzijde dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg

architectuur, kleuren en materialen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Voor dit locatietype is ontwerp en uitvoering onder leiding van een architect een vereiste. Met name de gevel naar de zichtzijde gekeerd vraagt om bijzondere aandacht.

reclame en naamborden

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn is toegestaan, in een door de architect voor dat doel ontworpen deel van de gevel.

bestratingen, verlichting en hekken:

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

beplantingen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Aan de zijde van water dient een groene oever te worden gewaarborgd.

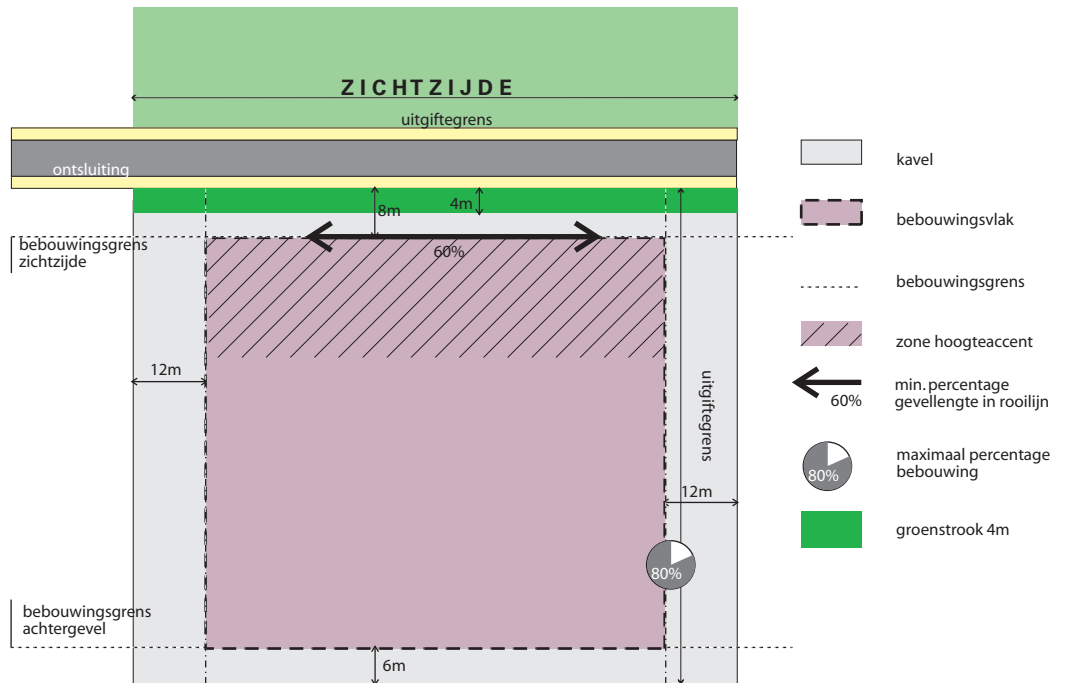


DIAGRAM LOCATIETYPE 5B



voorbeeld invulling locatietype 5b

13. LOCATIETYPE 5B

combinatie A2-B1-C1 entree aan zichtzijde

richtlijnen

- kavelgrootte 5.000-10.000 m²
- ligging aan zichtlocatie
- bedrijfsactiviteit showroom / bedrijfsverzamelgebouw / kantoor
- bebouwingsgrens aan voorgevel/zichtzijde 8 m uit de perceelsgrens (ook bij hoekpercelen)
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 12 m
- bebouwingsgrens achtergevel 6 m uit de perceelsgrens
- minimaal 4 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan entreezijde
- maximaal 2 entrees per bouwperceel
- parkeren achter bebouwingsgrens voorgevel
- laden/lossen achter bebouwingsgrens voorgevel
- bouwhoogte met uitzondering van de zichtzone maximaal 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bouwhoogte in de zichtzone minimaal 6 m en maximaal 8 m, met vrijstelling tot 12 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg

architectuur, kleuren en materialen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Voor dit locatietype is ontwerp en uitvoering onder leiding van een architect een vereiste. Met name de gevel naar de zichtzijde gekeerd vraagt om bijzondere aandacht.

reclame en naamborden, bestratingen, beplanting, verlichting en hekken:

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

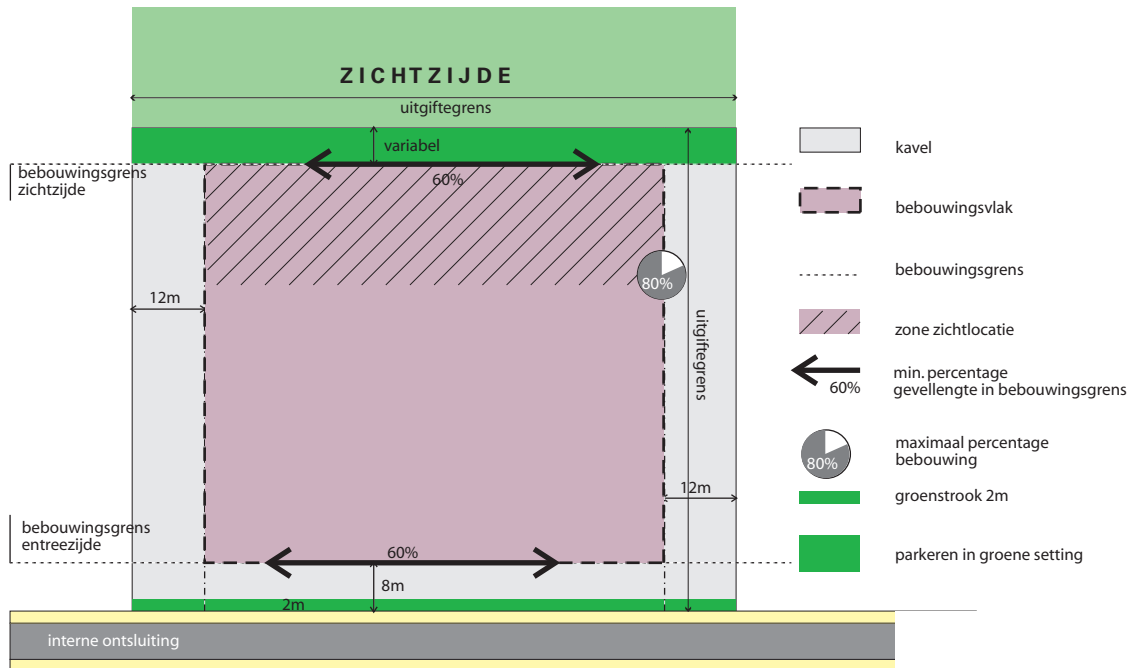


DIAGRAM LOCATIETYPE 6A



voorbeeld invulling locatietype 6a

14. LOCATIETYPE 6A

combinatie A2-B1-C2 entree tegenover zichtzijde

richtlijnen

- kavelgrootte 5.000-10.000 m²
- ligging aan zichtlocatie
- bedrijfsactiviteit productie
- bebouwingsgrens entreezijde 8 m uit de perceelsgrens
- bebouwingsgrens representatieve gevel aan zichtzijde 43 m uit de buitenkruinlijn van de waterkering
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 12 m
- bebouwingsgrens achtergevel 6 m uit de perceelsgrens
- 2 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan entreezijde
- minimaal 4 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan zichtzijde
- maximaal 2 entrees per bouwperceel
- parkeren alleen tussen bebouwingsgrenzen; aan de zichtzijde mag tussen de bebouwingsgrens en de perceelsgrens worden geparkeerd in een groene setting
- laden/lossen alleen tussen bebouwingsgrenzen
- bouwhoogte met uitzondering van de zichtzone maximaal 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bouwhoogte in de zichtzone: binnen 130 m uit de aardgastransportleiding minimaal 6 m en maximaal 8 m, met vrijstelling tot 12 m; buiten 130 m uit de aardgastransportleiding minimaal 12 m en maximaal 20 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- minimaal 60% van de gevellengte aan de zichtzijde dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg

architectuur, kleuren en materialen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Voor dit locatietype is ontwerp en uitvoering onder leiding van een architect een vereiste. Met name de gevel naar de zichtzijde gekeerd vraagt om bijzondere aandacht.

reclame en naamborden

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn is toegestaan, in een door de architect voor dat doel ontworpen deel van de gevel.

bestratingen, verlichting en hekken:

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

beplantingen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Aan de zijde van water dient een groene oever te worden gewaarborgd.

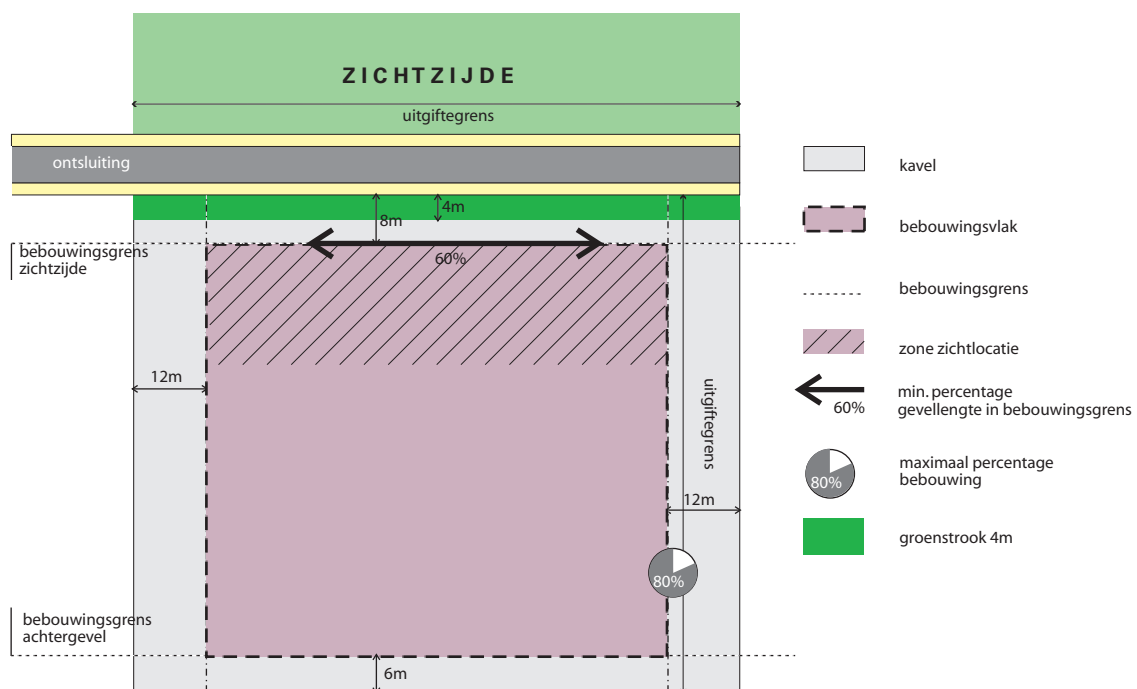
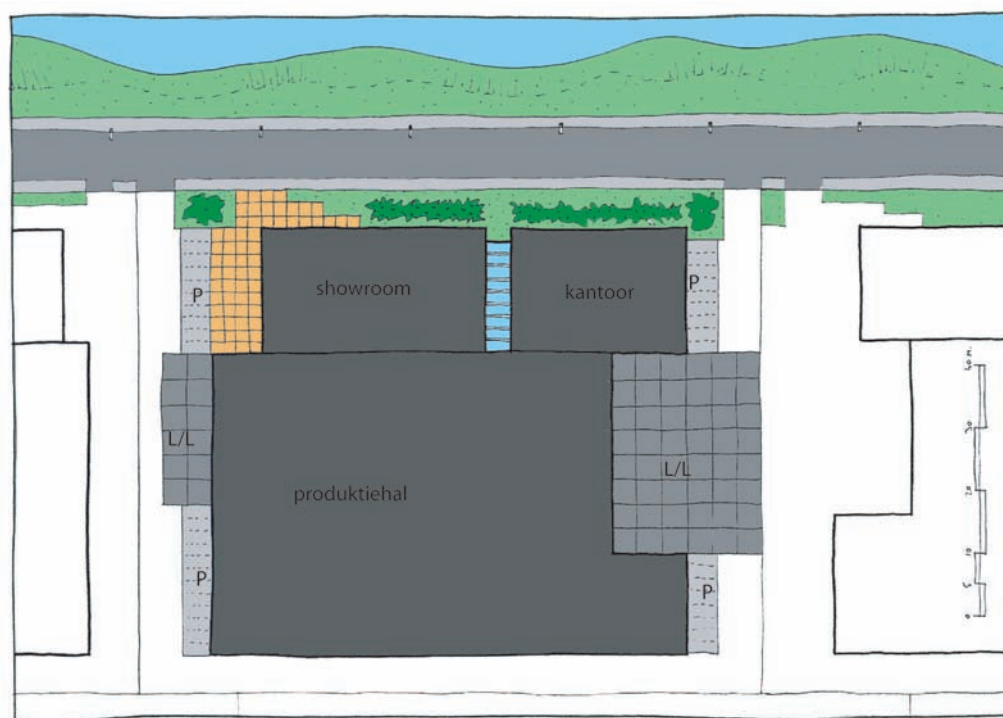


DIAGRAM LOCATIETYPE 6B



voorbeeld invulling locatietype 6b

15. LOCATIETYPE 6B

combinatie A2-B1-C2 entree aan zichtzijde

richtlijnen

- kavelgrootte 5.000-10.000 m²
- ligging aan zichtlocatie
- bedrijfsactiviteit productie
- bebouwingsgrens aan voorgevel/zichtzijde 8 m uit de perceelsgrens (ook bij hoekpercelen)
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 12 m
- bebouwingsgrens achtergevel 6 m uit de perceelsgrens
- minimaal 4 m groenstrook met minimaal 80% groenvulling aan entreezijde
- maximaal 2 entrees per bouwperceel
- parkeren achter bebouwingsgrens voorgevel
- laden/lossen achter bebouwingsgrens voorgevel
- bouwhoogte met uitzondering van de zichtzone maximaal 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bouwhoogte in de zichtzone minimaal 6 m en maximaal 8 m, met vrijstelling tot 12 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg

architectuur, kleuren en materialen

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied. Voor dit locatietype is ontwerp en uitvoering onder leiding van een architect een vereiste. Met name de gevel naar de zichtzijde gekeerd vraagt om bijzondere aandacht.

reclame en naamborden, bestratingen, beplanting, verlichting en hekken:

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

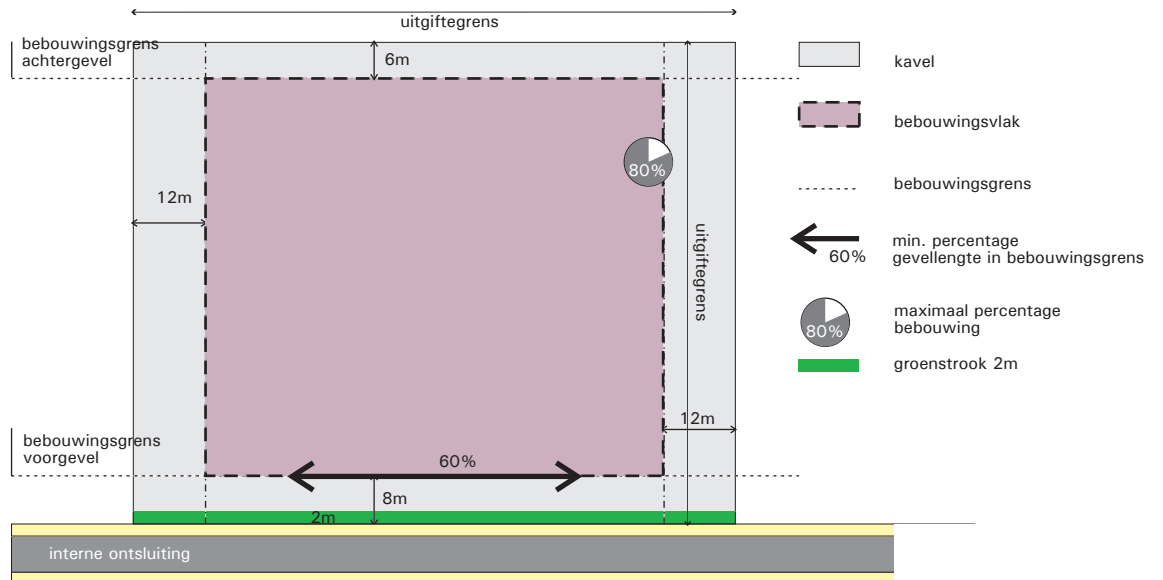


DIAGRAM LOCATIETYPE 7



voorbeeld invulling locatietype 7

16. LOCATIETYPE 7

combinatie A2-B2-C2

richtlijnen

- kavelgrootte 5.000-10.000 m²
- ligging aan interne ontsluiting
- bedrijfsactiviteit productie
- bebouwingsgrens voorgevel 8 m uit de perceelsgrens (ook bij hoekpercelen)
- afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens 12 m
- bebouwingsgrens achtergevel 6 m uit de perceelsgrens
- 2 m groenstrook met minimaal 80% groeninvulling aan entreezijde
- maximaal 2 entrees per bouwperceel
- parkeren achter bebouwingsgrens voorgevel
- laden/lossen achter bebouwingsgrens voorgevel
- maximale bouwhoogte 8 m ten opzichte van afgewerkt terrein, met vrijstelling tot 12 m
- bebouwing uitsluitend binnen bebouwingsvlak
- maximaal percentage bebouwing 80% van kaveloppervlak, met vrijstelling tot 90%
- minimaal 60% van de voorgevellengte dient in de bebouwingsgrens te worden gebouwd
- hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan dan wel loodrecht op de openbare weg

architectuur, kleuren en materialen, reclame en naamborden, bestratingen, beplantingen, verlichting, hekken

Zie hetgeen hierover gesteld is in hoofdstuk 3: Algemene richtlijnen voor het hele gebied.

17. INSPRAAKVERSLAG HANDBOEK NIEUWLAND

Op grond van artikel III van het Inspraakprocedurebesluit 2005 is van 8 tot en met 21 juni 2006 aan de burgers gelegenheid geboden van het beeldkwaliteitsplan Handboek Nieuwland kennis te nemen en hierover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen. Het beeldkwaliteitsplan maakte deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan Aan de Noord. Gedurende deze periode konden schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het conceptbeeldkwaliteitsplan naar voren worden gebracht.

Hieronder is een samenvattend overzicht van de reacties/vragen die gedurende de periode van terinzaglegging schriftelijk zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Papendrecht.

1. Waterschap Rivierenland, Tiel

Het is ongewenst om de uitgiftegrens samen te laten vallen met de keurstroken langs watergangen.

Commentaar:

Op grond van de keur dienen langs watergangen keurstroken in stand te blijven. Dit staat los van de eigendomssituatie van de onderliggende gronden.

In hoofdstuk 3 moet ten aanzien van de riolering worden opgenomen dat geen uitlopende bouwmaterialen als zink, koper, lood en zacht PVC worden toegepast.

Commentaar:

Deze opmerking hoort niet thuis in het beeldkwaliteitsplan en zal dus niet in het handboek worden opgenomen. In het bestemmingsplan is de opmerking wel verwerkt.

In hoofdstuk 3 moet onder “beplantingen en water” en “hekken” worden opgenomen dat langs watergangen de keur van toepassing is om het onderhoud van de watergangen veilig te stellen. Zonder ontheffing van het waterschap mogen in de keurzone geen bomen en hekken worden geplaatst. In het inrichtingsplan van de Grontmij zijn de onderhoudsstroken op de kaart aangegeven.

Commentaar:

Deze opmerking hoort niet thuis in het beeldkwaliteitsplan en zal dus niet in het handboek worden opgenomen. In het bestemmingsplan is de opmerking wel verwerkt.

Men verzoekt de volgende tekst op te nemen in hoofdstuk 3: “Beplanting op de primaire waterkering wordt niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor beplanting op en nabij de voorliggende waterkering. Op basis van het ontwerp van de voorliggende waterkering blijkt dat er geen ruimte is om hier beplanting aan te brengen, zonder de waterkering aan te tasten. Daarom is ook hier geen beplanting toegestaan.”

Commentaar:

Het beschermen van de waterkering door het al dan niet toestaan van beplanting hoort niet thuis in het beeldkwaliteitsplan. De regelgeving van het waterschap voorziet hierin. De opmerking is wel in het bestemmingsplan verwerkt.

Het dwarsprofiel op pagina 26 is niet geheel juist. Aan de zijde van de watergang die grenst aan de Hoogendijk, dient een onderhoudsstrook van minimaal 4 meter weergegeven te worden. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de waterkering niet aangetast wordt.

Commentaar:

De onderhoudsstrook van watergangen hoort niet thuis in het beeldkwaliteitsplan. Deze wordt in het bestemmingsplan beschreven.

Het dwarsprofiel op pagina 32 is niet juist. Uit het uitgewerkte ontwerp van de Grontmij blijkt dat de waterkering die hier aangelegd moet worden, net past binnen de openbare ruimte die hiervoor beschikbaar is. Dit houdt in dat er een constructie moet worden aangebracht om de waterkering binnen deze ruimte te kunnen realiseren. Daardoor is er geen ruimte om hier beplanting aan te brengen zonder de waterkering aan te tasten en dient het dwarsprofiel hierop te worden aangepast en dient de beplanting uit dit profiel te worden verwijderd.

Commentaar:

Het dwarsprofiel heeft geen betrekking op het Papendrechtse grondgebied en zal daarom worden verwijderd uit het handboek evenals de bijbehorende tekst op pagina 33.

In paragraaf 5.5 wordt aangegeven dat de Nieuwlandse Kade een keurzone kent van 11 meter en dit dient 25 meter te zijn. Bovendien is niet duidelijk wat wordt bedoeld met hetgeen geschreven staat over het "aanaarden van het talud aan de bedrijfszijde met een keerwand". Binnen de keurzone van de voorliggende waterkering worden geen afgravingen toegestaan. Daardoor is het ook niet toegestaan om hier parkeerkelders aan te leggen.

De uitwerkingen van de locatietypes dienen op bovenstaande punten te worden aangepast.

Commentaar:

Zie ons commentaar op de vorige opmerking.

2. Kamer van Koophandel, Rotterdam

De flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt teniet gedaan door het stringente beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan dient voldoende vrijheden te bieden. Het toetsingskader in het beeldkwaliteitsplan is voor diverse aspecten zo stringent, dat dit ten koste gaat van de in het bestemmingsplan geboden gebruiks- en bouw mogelijkheden. Wat in een bestemmingsplan is toegestaan, mag niet door criteria in een beeldkwaliteitsplan worden tegengehouden. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader en niet het beeldkwaliteitsplan. Met het oog hierop verzoekt men het handboek te wijzigen en de ondernemers meer keuzevrijheid te gunnen.

Commentaar:

Een beeldkwaliteitsplan richt zich op de stedenbouwkundige en esthetische invulling van een gebied op bouwplanniveau. Het bevat een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving. Waar een bestemmingsplan het juridisch kader vormt waarmee kwantitatieve aspecten (bouwhoogte, perceelsgrootte en afstanden) worden bewaakt, worden in een beeldkwaliteitsplan visuele, kwalitatieve aspecten (inrichting percelen, bouwstijl, plaatsing reclame, inrichting openbare ruimte) vastgelegd. Afhankelijk van het gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, is een gemeentebestuur vrij in het opnemen van meer of minder stringente bepalingen.